



УКАЗ
ГУБЕРНАТОРА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

от 02 сентября 2021 г.

№ 165-у

г. Воронеж

О комплексном развитии территорий в Воронежской области

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях установления порядка комплексного развития территорий в Воронежской области

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Определить уполномоченным исполнительным органом государственной власти Воронежской области по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, проекта решения о комплексном развитии незастроенной территории, в случае принятия решения о комплексном развитии правительством Воронежской области, департамент строительной политики Воронежской области.

2. Определить уполномоченным исполнительным органом государственной власти Воронежской области по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Воронежской области, департамент архитектуры и градостроительства Воронежской области.

3. Утвердить прилагаемые:

3.1. Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки.

3.2. Критерии, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты с расположенными на них указанными объектами для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки.

3.3. Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Воронежской области.

3.4. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории жилой застройки.

3.5. Перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.

3.6. Перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки.

3.7. Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений

большой площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения.

3.8. Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Воронежской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения указанных договоров.

4. Установить, что предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в установленном порядке.

5. Определить перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории:

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

6. Контроль за исполнением настоящего указа возложить на заместителя председателя правительства Воронежской области Честикина С.А.

Губернатор
Воронежской области



А.В. Гусев

УТВЕРЖДЕНЫ
указом губернатора
Воронежской области

от 02 сентября 2021 г. № 165-у

Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

Настоящие критерии разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 65 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную уполномоченным органом Воронежской области;

многоквартирный дом находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с порядком, устанавливаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

в многоквартирном доме отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- система теплоснабжения, за исключением системы теплоснабжения многоквартирного дома от автономного источника теплоснабжения (встроенная, пристроенная, крышная котельная) или индивидуальной поквартирной системы отопления от индивидуального источника тепловой энергии;

- система холодного водоснабжения;

- система водоотведения.

УТВЕРЖДЕНЫ
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

**Критерии, которым должны соответствовать жилые дома
блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного
строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках,
которые могут быть изъяты с расположенными на них указанными
объектами для государственных или муниципальных нужд в целях
комплексного развития территории жилой застройки**

Настоящие критерии разработаны в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты с расположенными на них указанными объектами для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

физический износ основных конструктивных элементов жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома (крыша, стены, фундамент) превышает 65 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

УТВЕРЖДЕНЫ
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Воронежской области

1. Настоящий Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Воронежской области (далее – проекты решений), разработанный в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяет процедуру их согласования с департаментом архитектуры и градостроительства Воронежской области (далее – ДАиГ ВО).

2. Предметом согласования проекта решения являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3. Проект решения должен содержать сведения, определенные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Подготовленный главой администрации муниципального образования Воронежской области проект решения направляется на согласование в ДАиГ ВО в письменном виде или с использованием автоматизированной системы документационного обеспечения управления правительства Воронежской области (далее – АС ДОУ) с приложением следующих документов:

1) заявление на имя руководителя ДАиГ ВО, подписанное главой администрации муниципального образования Воронежской области, составленное в произвольной форме;

2) копия документа о согласовании проекта решения уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в случае, если это требуется в соответствии с действующим законодательством;

3) Мастер-план комплексного развития территории, состав и содержание которого определены в приложении к настоящему Порядку (далее – Мастер-план).

Проект решения и документы, направляемые через АС ДОУ, представляются в форме электронных копий бумажных документов.

5. ДАиГ ВО в течение трех рабочих дней со дня поступления документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Порядка, направляет с использованием АС ДОУ проект решения с прилагаемыми документами и сопроводительным письмом в исполнительные органы государственной власти Воронежской области (далее - профильные органы) для рассмотрения и представления заключений в части вопросов, входящих в компетенцию этих профильных органов.

6. Профильный орган, получивший проект решения с прилагаемыми документами, рассматривает их и готовит заключение о согласовании либо об отказе в согласовании проекта решения (далее – заключение профильного органа) в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня получения указанных материалов, и направляет его в ДАиГ ВО через АС ДОУ. Заключение профильного органа в части вопросов, относящихся к компетенции соответствующего профильного органа, должно содержать обоснование принятого решения.

7. В случае непоступления в ДАиГ ВО заключения профильного органа в течение семи рабочих дней со дня получения проекта решения он считается согласованным этим органом.

8. В случае получения заключения об отказе в согласовании от профильного органа ДАиГ ВО инициирует проведение согласительного совещания с участием представителей профильного органа и органа местного самоуправления муниципального образования Воронежской области, которым подготовлен проект решения, с целью выработки единой позиции по проекту решения.

В случае устранения всех замечаний, изложенных в заключении об отказе в согласовании проекта решения профильного органа, ДАиГ ВО готовит заключение о согласовании проекта решения.

В случае если замечания, изложенные в заключении об отказе в согласовании проекта решения профильного органа, не были урегулированы в рамках проведения согласительного совещания, ДАиГ ВО готовит заключение об отказе в согласовании проекта решения.

В заключении ДАиГ ВО об отказе в согласовании проекта решения указываются заключения профильных органов, на основании которых подготовлено данное заключение.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания данного совещания.

9. ДАиГ ВО осуществляет подготовку сводного заключения на проект решения на основании заключений профильных органов и его направление в орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня поступления документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Порядка. В сводном заключении указываются сведения о соответствии (несоответствии) Мастер-плана утвержденным региональным нормативам градостроительного проектирования, местным нормативам градостроительного проектирования, нормам законодательства Российской Федерации, Воронежской области и иным нормативным правовым актам, регулирующим градостроительную деятельность.

10. ДАиГ ВО принимает решение об отказе в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) включенный в проект решения земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предназначен в соответствии с документами территориального планирования и (или) утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации чертежами по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не предусмотренных чертежами;

б) включенный в проект решения земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

в) в отношении включенного в проект решения земельного участка, находящегося в федеральной собственности, межведомственным коллегиальным органом, образованным в соответствии с Федеральным законом от 24.04.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон), принято решение о целесообразности передачи органам государственной власти Воронежской области осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельным участком, находящимся в федеральной собственности, в целях, предусмотренных Федеральным законом, или о целесообразности совершения единым институтом развития в жилищной сфере юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Федеральным законом;

г) включенный в проект решения земельный участок находится в федеральной собственности и в соответствии со статьей 11 Федерального закона включен в перечень земельных участков, направленный органом

государственной власти Воронежской области в единый институт развития в жилищной сфере, либо в единый институт развития в жилищной сфере поступило ходатайство о передаче этого земельного участка жилищно-строительному кооперативу и (или) единым институтом развития в жилищной сфере осуществляется подготовка предложений о его использовании, если в отношении этого земельного участка не принято решение, предусмотренное пунктом 3 части 1 статьи 12 Федерального закона;

д) включенный в проект решения земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предназначен для размещения объектов, предусмотренных государственными, муниципальными программами или инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

е) в отношении включенного в проект решения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо размещено извещение о проведении аукциона по продаже этого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды этого земельного участка в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

ж) включенный в проект решения земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, обременен правами третьих лиц;

з) включенный в проект решения земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является ограниченным в обороте или изъятым из оборота;

и) непредставление или представление в неполном объеме документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Порядка, или наличие хотя бы

одного заключения профильного органа об отказе в согласовании проекта решения;

к) пересечение границ территории с границами территории, в отношении которой Правительством Российской Федерации или правительством Воронежской области принято решение о комплексном развитии территории;

л) включение в границы территории земельных участков, на которых расположены объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности Воронежской области, и снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

11. В случае изменения границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории, проект решения подлежит повторному согласованию с ДАиГ ВО в соответствии с настоящим Порядком.

12. Орган местного самоуправления после устранения причин, послуживших основанием для отказа в согласовании проекта решения, может повторно направить проект решения в ДАиГ ВО для согласования в соответствии с настоящим Порядком.

Приложение
к Порядку согласования
проекта решения о
комплексном развитии
территории жилой застройки,
проекта решения о
комплексном развитии
территории нежилой
застройки, подготовленных
главой администрации
муниципального образования
Воронежской области

Состав и содержание Мастер-плана комплексного развития территории

Мастер-план комплексного развития территории (далее – Мастер-план) включает пояснительную записку, графическую часть и для территорий комплексного развития жилой застройки презентационные материалы.

1. Пояснительная записка

1.1. В пояснительной записке кратко описывается существующее положение территории, в том числе:

- перечень земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с указанием их площади, а также сведений об основаниях включения таких земельных участков, земель в границы комплексного развития территории в соответствии требованиями статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- перечень существующих, сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (далее – ОКС) жилого и нежилого назначения;
- перечень объектов, признанных аварийными в установленном порядке;
- сведения о составе и количественных характеристиках объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах комплексного развития территории (фактическая мощность, наличие резервов);

- сведения о составе и количественных характеристиках объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах комплексного развития территории (фактическая мощность, наличие резервов);
- сведения о существующей транспортной инфраструктуре, включая улично-дорожную сеть, маршруты общественного транспорта;
- перечень фактов, препятствующих развитию территории, в том числе установленные зоны с особыми условиями использования территории.

1.2. В пояснительной записке описываются предложения по комплексному развитию территории:

- перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования земельных участков и ОКС (далее – ВРИ) с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС;

- сведения об установленных в правилах землепользования и застройки ВРИ, предельных параметрах разрешенного использования, а также обоснование необходимости изменения установленных ВРИ и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в правила землепользования и застройки;

- ориентировочные технико-экономические показатели планируемой застройки, в том числе:

- а) сведения о планируемых объектах (для жилых объектов указывается этажность, ориентировочные показатели общей площади квартир, коэффициенты застройки, плотности застройки; для нежилых объектов – назначение планируемых объектов, ориентировочные общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность));

- б) расчет потребности в объектах социального обслуживания и местах стоянки автомобилей в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (в случае комплексного развития жилой застройки).

1.3. В пояснительную записку могут включаться иные сведения, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории, представляемые по инициативе заявителя.

2. Графические материалы

2.1. Существующее положение:

2.1.1. Ситуационный план (местоположение территории в границах населенного пункта и (или) муниципального образования).

2.1.2. Схема (схемы) с отображением:

- существующего использования территории на основе кадастровой карты с указанием кадастрового номера и площади каждого из земельных участков, предлагаемых к включению в границы комплексного развития территории, в том числе границ и площади земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- зон с особыми условиями использования территории;

- существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктур (при наличии информации);

- экспликации ОКС (при их наличии на территории) с указанием критериев, послуживших основаниями для включения таких объектов в границы комплексного развития территории.

2.2. Проектное предложение:

2.2.1. Предложения по установлению границ территории комплексного развития.

2.2.2. Схема планируемой застройки.

2.2.3. Схема этапов реализации строительства ОКС и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (далее - МКД) и схему переселения сносимых МКД.

2.2.4. Схема (схемы) планируемого транспортного обслуживания территории, обеспечения объектами социального обслуживания, коммунальной инфраструктуры.

2.2.5. Иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории, представляемые по инициативе заявителя.

3. Презентационные материалы для территории комплексного развития жилой застройки

Презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с экспертным сообществом, жителями переселяемых домов, формируются на основе разработанной пояснительной записки и графической части и могут оформляться:

- на планшетах размером 100×140 см либо 100×100 см (размер изображения не менее 150 dpi);
- в виде буклетов в формате А4;
- в электронном виде.

При оформлении презентационных материалов следует обеспечить информативность и стилистическую целостность восприятия.

УТВЕРЖДЕНЫ
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

**Порядок реализации решения
о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию,
и иных требований к комплексному развитию территории жилой
застройки**

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) устанавливает порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки.

1.2. Комплексное развитие территории жилой застройки на территории Воронежской области может осуществляться по инициативе:

- органов местного самоуправления муниципальных образований Воронежской области (далее – ОМС);
- департамента строительной политики Воронежской области (далее – ДСП ВО);
- заинтересованных юридических лиц.

1.3. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – КРТ) состоит из этапов, предусмотренных частью 6 статьи 66 ГрК РФ.

2. Подготовка проекта решения о КРТ

2.1. В целях подготовки проекта решения о КРТ ОМС или ДСП ВО обеспечивает предварительный анализ существующего положения территории, планируемой под КРТ, путем сбора, анализа информации (сведений) о существующем жилищном фонде, утвержденных программах сноса, реконструкции объектов капитального строительства, документов территориального планирования, градостроительного зонирования, материалов Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

2.2. В случае инициирования принятия решения о КРТ заинтересованным юридическим лицом такое лицо осуществляет предварительный анализ существующего положения территории, планируемой под КРТ, и направляет в адрес ОМС или в случаях, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 66 ГрК РФ, в адрес ДСП ВО письменное обращение с инициативой о принятии решения о КРТ (далее – обращение) с приложением Мастер-плана комплексного развития территории (далее – Мастер-план). Состав и содержание Мастер-плана приведены в приложении к Порядку согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Воронежской области, утвержденному указом губернатора Воронежской области «О комплексном развитии территорий в Воронежской области».

2.3. ОМС или ДСП ВО в течение 30 дней со дня поступления обращения рассматривает его и принимает одно из решений:

– отклонить обращение из-за несоответствия территории требованиям, установленным частью 2 статьи 65 ГрК РФ;

- отправить обращение на доработку в случае несоответствия представленного Мастер-плана установленным требованиям;
- принять обращение.

В случае отклонения обращения ОМС или ДСП ВО информирует инициатора обращения в письменном виде о принятом решении с указанием оснований для его отклонения.

В случае принятия решения о направлении обращения на доработку ОМС или ДСП ВО информирует инициатора обращения в письменном виде о принятом решении с указанием причин такой доработки, а также о сроке, в течение которого следует произвести такую доработку.

2.4. После проведения предварительного анализа, указанного в пункте 2.2 настоящего документа, либо принятия обращения заинтересованного юридического лица ОМС или ДСП ВО осуществляет формирование пакета документов для включения в проект решения о КРТ, в том числе:

1) заверенные в установленном порядке копии документов, подтверждающих соответствие многоквартирных домов, включенных в решение о КРТ, требованиям, установленным частью 2 статьи 65 ГрК РФ, в том числе:

- копии правовых актов о признании расположенных в границах КРТ многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу;
- копии правовых актов, предусматривающих снос, реконструкцию многоквартирных домов, расположенных в границах КРТ;

2) сведения о наличии оснований для включения иных объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемой территории, согласно части 3 статьи 65 ГрК РФ;

3) уточненный перечень сформированных земельных участков, образующих территорию КРТ, и сведения об их правообладателях, в том числе

выписки из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу и (или) реконструкции;

4) сведения о наличии (отсутствии) в границах КРТ зарезервированных земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена;

5) сведения о возможности (отсутствии возможности) предоставления расположенных в границах КРТ земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, лицу, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории;

6) сведения о площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу в границах КРТ;

7) иные сведения, необходимые для подготовки проекта решения о КРТ.

2.5. ОМС осуществляет подготовку проекта решения о КРТ с учетом требований, установленных частью 1 статьи 67 ГрК РФ, и направляет его с приложением Мастер-плана на согласование в соответствии с установленным порядком.

3. Опубликование проекта решения о КРТ в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов

3.1. Опубликование проекта решения о КРТ, подготовленного ДСП ВО, осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Воронежской области, а проекта решения о КРТ, подготовленного ОМС, - в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых

актов органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования Воронежской области.

В соответствии с частью 3 статьи 67 ГрК РФ проект решения о КРТ, подготовленный ДСП ВО, подлежит размещению в информационной системе «Портал Воронежской области в сети Интернет», проект решения о КРТ, подготовленный ОМС, - на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети Интернет, либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг, а также на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о КРТ.

4. Проведение общих собраний собственников многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и включенного в проект решения о КРТ, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о КРТ

4.1. Информирование собственников осуществляется в пятидневный срок со дня опубликования проекта решения о КРТ.

Внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы КРТ проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. Принятие решения о КРТ

5.1. Решение о КРТ принимается правительством Воронежской области, главой администрации муниципального образования Воронежской области.

5.2. В решение о КРТ включаются сведения, предусмотренные частью 1 статьи 67 ГрК РФ, уточненные по результатам проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

5.3. Опубликование решения о КРТ, подготовленного ДСП ВО, осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Воронежской области, а решения о КРТ, подготовленного ОМС, - в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования Воронежской области.

6. Заключение договора о КРТ по результатам торгов

6.1. Заключение договора о КРТ осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее – торги).

6.2. Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ осуществляется в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, с учетом положений статьи 69 ГрК РФ.

6.3. В качестве организатора торгов выступает ДСП ВО, или ОМС, или действующая на основании договора с ними организация.

6.4. Начальная цена торгов определяется в соответствии с Порядком определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае принятия решения о комплексном развитии территории правительством Воронежской области или главой администрации муниципального образования Воронежской области.

7. Подготовка документации по планировке территории в целях КРТ и ее утверждение уполномоченным органом

7.1. Лицо, с которым заключен договор о КРТ, принимает решение о подготовке документации по планировке территории самостоятельно в соответствии с частью 1.1 статьи 45 ГрК РФ. Подготовка документации по планировке территории в целях КРТ осуществляется лицом, с которым заключен договор о КРТ, в сроки, определенные этим договором.

7.2. Требования к составу документов, представляемых для утверждения документации по планировке территории, состав и сроки проведения соответствующих административных процедур определены статьями 45 и 46 ГрК РФ.

7.3. В случае неисполнения обязательств по подготовке и представлению на утверждение документации по планировке территории в целях КРТ по истечении срока, определенного в договоре о КРТ, организатор торгов, являющийся стороной договора о КРТ, вправе принять решение об одностороннем отказе от договора о КРТ, влекущее расторжение этого договора.

8. Определение этапов реализации решения о КРТ

8.1. В целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о КРТ стороны договора о КРТ в срок не позднее 30 календарных дней с даты утверждения документации по планировке территории заключают дополнительные соглашения к этому договору об установлении планов-графиков отдельных этапов реализации решения о КРТ, в том числе:

1) план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан, юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений) (график сноса);

- 2) план-график исполнения отдельных обязательств или групп обязательств, в том числе указанных в части 13 статьи 68 ГрК РФ;
- 3) план-график реализации мероприятий по строительству объектов капитального строительства;
- 4) план-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников для государственных или муниципальных нужд (график оплаты);
- 5) план-график передачи (поэтапной передачи) в государственную, муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из признанных аварийными жилыми помещениями, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (график передачи);
- 6) план-график переселения граждан из жилых помещений многоквартирных домов, указанных в части 2 статьи 65 ГрК РФ;
- 7) план-график благоустройства территории.

8.2. Дополнительные соглашения к договору о КРТ, предусмотренные пунктом 8.1 настоящего Порядка, оформляются в том же количестве экземпляров, что и договор о КРТ.

9. Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков

9.1. Стороны заключенного договора о КРТ обеспечивают выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, переселением граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях

реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, в соответствии с условиями договора о КРТ.

10. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки

10.1. В целях принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки определяются границы территории комплексного развития.

10.2. Границы территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки, определяются:

– по границам земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, которые планируется включить в проект решения о КРТ;

- красным линиям;
- линиям магистралей, улиц, проездов;
- границам населенных пунктов;
- границам территориальных зон;
- естественным границам природных объектов.

10.3. Границы территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки, не должны пересекать границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, границы земельных участков, кроме земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, за исключением случаев осуществления комплексного развития территории, расположенной в границах двух и более муниципальных образований.

10.4. Сведения о границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаемые в решение о КРТ, должны содержать графическое описание местоположения границ такой территории, перечень координат

характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

УТВЕРЖДЕН
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

Перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий

1. Настоящий перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий разработан в соответствии с частью 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

2. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается в случае соответствия несмежных территорий одновременно всем следующим условиям:

- освоение несмежных территорий в границах одного городского округа или одного муниципального района в соответствии с расчетными показателями, установленными региональными нормативами градостроительного проектирования и местными нормативами градостроительного проектирования, в целях, указанных в части 1 статьи 64 ГрК РФ;

- разделение двух и более несмежных территорий зоной с особыми условиями использования территории и (или) земельными участками с расположенными на них объектами федерального, регионального или местного значения, в том числе линейными объектами;

- в отношении несмежных территорий выполняются условия, установленные статьей 65 ГрК РФ, определяющие один и тот же вид комплексного развития территории.

УТВЕРЖДЕН
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

**Перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть
изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях
комплексного развития территории нежилкой застройки**

В соответствии с частью 9 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях комплексного развития территории нежилкой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд следующие объекты недвижимости:

1) земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

2) земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в случае если снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения о комплексном развитии территории, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

3) земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия;

4) земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Воронежской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Воронежской области, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с правообладателями таких земельных участков;

5) земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

– стратегических интересов Российской Федерации в области обороны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

– осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Воронежской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Воронежской области полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Воронежской области, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с правообладателями в порядке, определенном Правительством Российской Федерации;

– деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Воронежской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Воронежской области, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы

территории, подлежащей комплексному развитию, с правообладателями в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

УТВЕРЖДЕН
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

**Порядок
приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных
домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию
территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей
площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество
комнат, чем предоставляемые им жилые помещения**

1. Настоящий Порядок распространяет свое действие в отношении собственников жилых помещений в многоквартирном доме, отвечающем критериям, установленным указом губернатора Воронежской области в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее – многоквартирный дом), которыми в соответствии с частью 4 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации подано заявление о предоставлении взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (далее – собственник).

2. В целях приобретения за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат (далее – новое жилое помещение), взамен освобождаемого жилого помещения собственники вправе направить в департамент строительной политики Воронежской области, или орган местного самоуправления муниципального образования Воронежской области, или юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или Воронежской областью и обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, или лицу, с которым заключен договор о

комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором (далее - Лицо, организующее КРТ), письменное заявление (далее - заявление), составленное в свободной форме, с указанием:

- описания нового жилого помещения, включающего количество комнат, общую и жилую площадь, местонахождение;

- порядка оплаты разницы между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников;

- контактных данных (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), номер телефона собственника, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ);

- иной информации, которую собственник посчитал необходимым указать в качестве существенных условий приобретения нового жилого помещения (предельная сумма доплаты, требования к многоквартирному дому или жилому помещению и другое).

В случае, если жилое помещение в многоквартирном доме находится в общей собственности нескольких лиц, заявление подписывается всеми собственниками.

3. В целях реализации настоящего Порядка:

- взаимодействие собственника с Лицом, организующим КРТ, осуществляется посредством направления почтового отправления с уведомлением о вручении (далее - письменное уведомление) или передачи заявления лично с проставлением отметки о получении;

- взаимодействие Лица, организующего КРТ, с собственниками осуществляется посредством направления письменных уведомлений.

4. В течение 90 календарных дней со дня получения заявления Лицо, организующее КРТ, направляет собственнику (сособственникам по каждому почтовому адресу, указанному в заявлении) предложение о возможных вариантах приобретения за доплату нового жилого помещения (далее - Предложение) или информацию об отсутствии такой возможности (далее – Уведомление об отказе).

В Уведомлении об отказе Лицо, организующее КРТ, может предложить заключение договора мены, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, на иных условиях, которые не соответствуют всем или отдельным существенным условиям приобретения нового жилого помещения, указанным в заявлении (далее – похожие условия).

Предложение и Уведомление об отказе должны содержать информацию в отношении каждого предлагаемого нового жилого помещения:

- о размере доплаты;
- о соответствии предложения каждому условию, указанному в заявлении;
- об отличии похожего условия по каждому условию, указанному в заявлении;
- номер телефона работника, ответственного за взаимодействие с собственником по вопросам приобретения нового жилого помещения;
- иную информацию, которую Лицо, организующее КРТ, посчитало необходимым указать в качестве существенных условий приобретения нового жилого помещения.

5. Собственник в течение 20 календарных дней с даты получения Предложения обращается к Лицу, организующему КРТ, в целях обсуждения условий приобретения нового жилого помещения.

При получении Уведомления об отказе при наличии заинтересованности собственник в течение 20 календарных дней вправе обратиться к Лицу, организующему КРТ, в целях обсуждения условий приобретения нового жилого помещения.

При невозможности организации взаимодействия в рабочем порядке обсуждение условий приобретения нового жилого помещения (время осмотра нового жилого помещения, получение связанной с новым жилым помещением информации и др.) осуществляется посредством направления собственником заявлений. Лицо, организующее КРТ, обязано ответить собственнику на такое заявление в течение 30 дней с даты его получения, за исключением ответа на вопрос, связанный с определением размера доплаты по договору мены по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В случае согласия собственника с вариантом предоставляемого нового жилого помещения Лицо, организующее КРТ, обеспечивает подготовку проекта договора мены.

Договор мены подлежит заключению в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, не позднее 30 календарных дней со дня представления собственником (в случае если жилое помещение в многоквартирном доме находится в общей собственности - всеми собственниками) письменного согласия на приобретение нового жилого помещения, в котором указываются все существенные условия приобретения нового жилого помещения.

6. Цена и расходы по договору мены определяются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В случае если жилое помещение в многоквартирном доме находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение (в случае если жилое помещение в многоквартирном доме находилось в общей совместной собственности).

По соглашению между всеми участниками долевой собственности на жилое помещение в пределах суммы доплаты может быть установлен иной порядок определения их долей в зависимости от вклада каждого из них в такую сумму доплаты. Такое соглашение составляется в письменной форме и является неотъемлемой частью договора мены.

7. Порядок и сроки расчетов, передачи нового жилого помещения собственнику, обязательства сторон устанавливаются договором мены в соответствии с действующим законодательством.

УТВЕРЖДЕН
указом губернатора
Воронежской области
от 02 сентября 2021 г. № 165-у

**Порядок
заключения договоров о комплексном развитии территории,
заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями
земельных участков и (или) расположенных на них объектов
недвижимого имущества без проведения торгов
на право заключения указанных договоров**

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует процедуру заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Воронежской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, определенными частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатели), без проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения указанных договоров (далее – Договоры).

2. В целях заключения Договора правообладатель или его представитель (далее – заявитель) направляет в орган местного самоуправления муниципального образования Воронежской области, на территории которого предполагается осуществление комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган), заявление о заключении Договора по форме, установленной уполномоченным органом, подписанное правообладателем или его представителем (если правообладателей несколько, то всеми правообладателями или их представителями) (далее – заявление).

3. К заявлению прилагаются:

1) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключенное всеми заявителями, в случае если комплексное развитие территории, в отношении которой заключается Договор, осуществляется двумя и более правообладателями;

2) имеющиеся в распоряжении правообладателя документы, содержащие информацию о правах на земельный участок и (или) объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории;

3) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на участие соответствующего правообладателя в комплексном развитии территории в соответствии с условиями проекта Договора – в случае если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

4) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка и на распоряжение находящимся в государственной или муниципальной собственности объектом недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на участие соответствующего правообладателя в комплексном развитии территории в соответствии с условиями проекта Договора – в случае если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей и если

мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования указанного имущества;

5) решение о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, полученное в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур»;

6) документы, подтверждающие срок действия прав на земельный участок правообладателей, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества;

7) копия документа, удостоверяющего личность заявителя;

8) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя правообладателя (в случае если заявление и (или) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей подписаны представителем);

9) схема границ территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготовленная на кадастровом плане территории в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества;

10) перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов

капитального строительства, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории применительно к рассматриваемой территории либо подготовленные в соответствии с действующим законодательством проект планировки территории и проект межевания территории;

11) план (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории, предложений по источникам финансирования реализации комплексного развития территории, предложений по реализации комплексного развития территории;

12) пояснительную записку к Договору, содержащую следующую информацию:

о предварительном расчете планируемого размещения объектов капитального строительства на территории комплексного развития в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории комплексного развития;

о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

о размере компенсации за снос зеленых насаждений.

4. Регистрация заявления и прилагаемых документов осуществляется уполномоченным органом по описи в день их поступления. Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы, которые имеют серьезные повреждения, не позволяющие однозначно толковать их содержание, либо текст которых не поддается прочтению (далее – ненадлежащие документы), не подлежат рассмотрению.

В случае представления ненадлежащих документов и (или) неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 3 настоящего Порядка, уполномоченный орган принимает решение об отказе в рассмотрении заявления и возвращает указанные документы представившему их лицу с указанием причин такого возврата в течение 3 рабочих дней со дня поступления заявления.

В любое время до принятия уполномоченным органом решения по заявлению оно может быть отозвано по письменному обращению, подписанному всеми заявителями, которые подписали данное заявление.

Уполномоченный орган возвращает заявление и прилагаемые к нему документы в течение 3 рабочих дней.

5. В течение одного рабочего дня со дня поступления заявления уполномоченный орган запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия:

1) сведения о правообладателе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей), - в Федеральной налоговой службе;

2) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права правообладателя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, - в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Заявитель вправе самостоятельно представить сведения, установленные настоящим пунктом.

6. Уполномоченный орган рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы в срок не более 60 календарных дней с даты их поступления.

По результатам рассмотрения уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

- о заключении Договора;
- об отказе в заключении Договора.

Указанные решения оформляются правовым актом уполномоченного органа и в срок не более 3 рабочих дней со дня принятия указанного решения направляются заявителю (заявителям) по адресу, указанному в заявлении.

7. Основаниями для отказа в заключении Договора являются:

- 1) с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 2) заключение Договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления, в который обратился заявитель;
- 3) заявление не содержит сведений, предусмотренных утвержденной уполномоченным органом формой;
- 4) к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 3 настоящего Порядка;
- 5) в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах содержатся недостоверные сведения;
- 6) несоответствие планируемых мероприятий по комплексному развитию территории требованиям, установленным действующим законодательством, в том числе законодательством о градостроительной деятельности, гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об

охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством в области особо охраняемых природных территорий, лесным законодательством, включая необеспечение при реализации мероприятий по комплексному развитию территории соблюдения установленных в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, запретов и (или) ограничений;

7) срок действия прав правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, составляет на день заключения Договора менее 5 лет;

8) наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

Принятие решения об отказе в заключении Договора по основаниям, не предусмотренным в настоящем пункте, не допускается.

8. В случае принятия решения о заключении Договора уполномоченный орган в срок не позднее 20 рабочих дней со дня принятия указанного решения подготавливает проект Договора, подписывает его и направляет заявителю (заявителям) по адресу, указанному в заявлении.

Содержание Договора определяется в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Заявитель (заявители) в течение 20 рабочих дней подписывает Договор и направляет один его экземпляр в уполномоченный орган.

10. Со дня поступления подписанного Договора в уполномоченный орган Договор считается заключенным.

11. В случае необеспечения подписания всеми заявителями проекта Договора уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней по истечении срока для подписания Договора, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, составляет соответствующий акт и принимает решение о признании утратившим силу решения о заключении Договора.

Заявление и прилагаемые к нему документы возвращаются заявителю (заявителям) с указанием причин возврата в течение 10 календарных дней со дня истечения установленного срока подписания Договора.

12. Отказ в заключении Договора не препятствует повторному обращению заявителя (заявителей) в уполномоченный орган с заявлением о заключении Договора после устранения обстоятельств, послуживших причиной отказа.